Deutscher Bundestag **Drucksache 18/12818**

18. Wahlperiode 21.06.2017

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Beschlussempfehlung und Bericht

des Finanzausschusses (7. Ausschuss)

zu dem Antrag der Abgeordneten Lisa Paus, Christian Kühn (Tübingen), Kerstin Andreae, weiterer Abgeordneter und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN
– Drucksache 18/8617 –

Spekulation mit Immobilien und Land beenden – Keine Steuerbegünstigung für Übernahmen durch Share Deals

A. Problem

Die Antragsteller betonen, dass der Handel mit Immobilien alle Rekorde übertrifft. Das Transaktionsvolumen am Immobilienmarkt ist seit 2009 kontinuierlich geklettert. Dabei zirkulieren Immobilien zunehmend zwischen wenigen großen Marktteilnehmern. Der Anteil von Wiederverkäufen an den gesamten Transaktionen großer Wohnungsbestände erreicht Spitzenwerte von bis zu 94 Prozent.

Ähnlich ist die Situation auf dem landwirtschaftlichen Bodenmarkt. Die Verkaufspreise sind in den letzten Jahren massiv gestiegen; die nutzbaren Flächen konzentrieren sich zunehmend bei wenigen großen Unternehmen. Dies gefährdet in erheblichem Maße die Erhaltung einer ausgewogenen Agrarstruktur.

Nach Einschätzung der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN sind dafür vor allem Steuerbegünstigungen für Übernahmen durch Share Deals verantwortlich. Hierbei erwirbt der Käufer das Grundstück nicht direkt, sondern er kauft nur Anteile an Unternehmen (Shares), in denen die Grundstücke enthalten sind. Erwirbt der Käufer dabei weniger als 95 Prozent der Unternehmensanteile, so fällt keine Grunderwerbssteuer an.

Dies führt nach Ansicht der Antragsteller nicht nur zu Steuermindereinnahmen durch entgangene Grunderwerbssteuern, sondern auch zu steigenden Mieten und Bodenpreisen.

B. Lösung

Der Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN sieht vor, dass der Deutsche Bundestag die Bundesregierung auffordern soll,

1. die Befreiung von der Grunderwerbssteuer bei der anteiligen Übernahme von Unternehmen bis 95 Prozent abzuschaffen, und dazu

a) die betreffenden Vorschriften im Grunderwerbsteuergesetz (§ 1 Abs. 2a, 3 und 3a GrEStG) dahingehend zu ändern, dass auch anteilige Unternehmenskäufe grundsätzlich steuerbar und steuerpflichtig sind. Wesentliche Transaktionen von bis zu 50 Prozent der Unternehmensanteile sind weiterhin nicht steuerbar, werden es aber, wenn diese Grenze durch nachfolgende mittelbare oder unmittelbare Erwerbe überschritten wird.

b) Als Bemessungsgrundlage sind die Grundstückswerte nach §§ 151, 157 BewG entsprechend der prozentualen Höhe des Anteilserwerbs (50 bis 100 Prozent) zugrunde zu legen.

2. Erfassung und Regulierung aller Flächenverkäufe und Anteilsverkäufe an landwirtschaftlichen Unternehmen.

Ablehnung des Antrags mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU und SPD gegen die Stimmen der Fraktionen DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN.

C. Alternativen

Der Antrag diskutiert keine Alternativen.

D. Kosten

Der Antrag beinhaltet keine Angaben zu den Kosten.

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Beschlussempfehlung

Der Bundestag wolle beschließen,

den Antrag auf Drucksache 18/8617 abzulehnen.

Berlin, den 21. Juni 2017

Der Finanzausschuss

Ingrid Arndt-Brauer
Vorsitzende

Lisa Paus
Berichterstatterin

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Bericht der Abgeordneten Lisa Paus

I. Überweisung

Der Deutsche Bundestag hat den Antrag auf **Drucksache 18/8617** in seiner 173. Sitzung am 2. Juni 2016 dem Finanzausschuss zur federführenden Beratung sowie dem Innenausschuss, dem Ausschuss für Wirtschaft und Energie und dem Ausschuss für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit zur Mitberatung überwiesen.

II. Wesentlicher Inhalt der Vorlage

Der Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN sieht vor, dass der Deutsche Bundestag beschließen soll,

I. festzustellen,

dass dem Staat durch steuerfreie Share Deal-Übernahmen auf dem Immobilienmarkt und dem landwirtschaftlichen Bodenmarkt Steuereinnahmen bei der Grunderwerbsteuer entgehen. Gleichzeitig würden dadurch auch Mieten und Bodenpreise steigen. Die steuerliche Privilegierung von Share Deals in ihrer bisherigen Form sei daher abzuschaffen.

II. die Bundesregierung aufzufordern,

1. die Befreiung von der Grunderwerbssteuer bei der anteiligen Übernahme von Unternehmen bis 95 Prozent abzuschaffen, und dazu
   a) die betreffenden Vorschriften im Grunderwerbsteuergesetz (§ 1 Abs. 2a, 3 und 3a GrEStG) dahingehend zu ändern, dass auch anteilige Unternehmenskäufe grundsätzlich steuerbar und steuerpflichtig sind. Wesentliche Transaktionen von bis zu 50 Prozent der Unternehmensanteile sind weiterhin nicht steuerbar, werden es aber, wenn diese Grenze durch nachfolgende mittelbare oder unmittelbare Erwerbe überschritten wird.
   b) Als Bemessungsgrundlage sind die Grundstückswerte nach §§ 151, 157 BewG entsprechend der prozentualen Höhe des Anteilserwerbs (50 bis 100 Prozent) zugrunde zu legen.
2. Erfassung und Regulierung aller Flächenverkäufe und Anteilsverkäufe an landwirtschaftlichen Unternehmen.

III. Stellungnahmen der mitberatenden Ausschüsse

Der **Innenausschuss** hat den Antrag in seiner 90. Sitzung am 28. September 2016 beraten und empfiehlt mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU und SPD gegen die Stimmen der Fraktionen DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN Ablehnung.

Der **Ausschuss für Wirtschaft und Energie** hat den Antrag in seiner 116. Sitzung am 21. Juni 2017 beraten und empfiehlt mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU und SPD gegen die Stimmen der Fraktionen DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN Ablehnung.

Der **Ausschuss für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit** hat den Antrag in seiner 122. Sitzung am 21. Juni 2017 beraten und empfiehlt mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU und SPD gegen die Stimmen der Fraktionen DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN Ablehnung.

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

IV. Beratungsverlauf und Beratungsergebnisse im federführenden Ausschuss

Der Finanzausschuss hat den Antrag auf Drucksache 18/8617 in seiner 119. Sitzung am 21. Juni 2017 erstmalig und abschließend beraten.

Der **Finanzausschuss** empfiehlt mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU und SPD gegen die Stimmen der Fraktionen DIE LINKE und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN Ablehnung des Antrags auf Drucksache 18/8617.

Die **Koalitionsfraktionen der CDU/CSU und SPD** betonten, dass es bei den Share Deals im Wesentlichen darum gehe, dass eine Gesellschaft eine Immobilie besitze, und diese Gesellschaft in Teilen veräußert werde. Das spiele eine erhebliche Rolle im Bereich der Unternehmensnachfolge und vorweggenommenen Erbschaften und betreffe insbesondere den Mittelstand.

Man räume ein, dass es im Zusammenhang mit den Share Deals auch Missbrauch gebe. Eine Ursache sei aber auch in der erheblichen Erhöhung der Grunderwerbsteuer zu suchen, die insbesondere in den Ländern mit grüner Regierungsbeteiligung stattgefunden habe. Es sei eine Lebenserfahrung, dass bei einer massiven Erhöhung der Steuersätze die Bereitschaft für eine kreative Steuergestaltung zunehme, und damit auch der Missbrauch. 6,5 Prozent Grunderwerbsteuer würden zusammen mit anderen Nebenkosten eine erhebliche Belastung darstellen.

Die Koalitionsfraktionen sprachen sich dafür aus, dass man sich diese künstlichen Konstruktionen anschauen und Lösungen finden solle, um die Steuereinnahmen zu erhöhen und den Missbrauch auszuschließen. Das Bundesministerium der Finanzen und die Länder würden weitergehende Maßnahmen diskutieren und mögliche Regelungen prüfen. Diese Regelungen müssten aber zielgenau ausgestaltet werden, um nicht auch diejenigen zu treffen, die man bewusst nicht treffen wolle.

Die Koalitionsfraktionen betonten, dass man hierbei mit sehr viel Gewissenhaftigkeit und Augenmaß handeln sollte, um nicht eine weitere Belastung für den Standort Deutschland zu schaffen. Man müsse auch wissen, dass diese zusätzlichen Belastungen in der Regel über die Nebenkosten am Ende auch an die Mieter weitergegeben würden. Im Übrigen habe man den Eindruck, dass es nur einen kleinen Teil des Steuersystems betreffe. Es gebe zwar Missbrauchsfälle. Dabei würde es sich aber um keine bedeutenden Sachverhalte handeln, sondern es sei eher die Veräußerung von Gewerbegrundstücken und Grundstücken von Industriebetrieben betroffen.

Man werde das Anliegen des Antrags in der nächsten Legislaturperiode intensiv weiter beraten und sicherlich in den nächsten Jahren zu weiteren Regelungen kommen. Den heutigen Antrag halte man aber für übereilt und lehne ihn deshalb ab.

Die **Fraktion DIE LINKE.** betonte, dass das Anliegen des Antrags eine Frage der Gerechtigkeit sei, da die auf Share Deals aufbauenden Gestaltungsmodelle so komplex seien, dass sie sich nur für Großprojekte oder Spekulationsgeschäfte im mehrfachen Millionen-Euro-Bereich rechnen würden. Schätzungen aus der Immobilienbranche würden von einer Mindestgröße in Höhe von 15 Millionen Euro ausgehen. Es seien daher so genannte institutionelle Investoren, wie z. B. in- und ausländische Fonds, Pensionskassen und Versicherungen, die beim Erwerb von Bürotürmen, Einkaufszentren, Geschäftshäusern und Wohnungspaketen in immer größerem Umfang keine Grunderwerbsteuer zahlen müssten. Dagegen treffe die Grunderwerbsteuer im Regelfall die privaten und kleinen gewerblichen Käuferinnen und Käufer, weil für diese solche Konstruktionen viel zu aufwendig seien. Und sie würden immer stärker belastet, da die meisten Bundesländer die durch Share Deals verursachten Steuerausfälle mittels Erhöhungen des Steuersatzes ausgleichen würden. Die Folge sei ein Teufelskreislauf, denn höhere Steuersätze würden wiederum die Gestaltungsanreize erhöhen.

Die Fraktion DIE LINKE. unterstütze daher die Stoßrichtung des Antrags der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, die Beteiligungsschwelle von 95 Prozent auf 50 Prozent abzusenken. Dadurch würden Share Deals zumindest erheblich verteuert und somit weniger genutzt werden. Denn Gestaltungen mit einem Minderheitsanteil von knapp 50 Prozent seien sehr unattraktiv, da sie mit geringer Verfügungsmacht und hohen Kosten verbunden seien. Eine vergleichbare Forderung finde sich auch im Antrag der Fraktion DIE LINKE., „Ausverkauf des Bodens an landwirtschaftsfremde Investoren stoppen – Bodenmarkt im Interesse der Landwirtschaft strenger regulieren“ (BT-Drs. 18/12551).

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Man habe allerdings gewisse Zweifel, ob verfassungsrechtlich eine einfache Absenkung der Beteiligungsschwelle auf 50 Prozent zulässig sei. Denn die derzeitige Grunderwerbsteuer sei zu sehr auf einen klassischen Grundstückserwerb mittels Kaufvertrag ausgerichtet. Ein solcher könne nicht ohne Weiteres mit einem Anteilserwerb von z. B. 50,1 Prozent gleichgestellt werden. Nach Einschätzung der Fraktion DIE LINKE. würde es daher einer grundsätzlichen Überarbeitung des Steuergegenstands der Grunderwerbsteuer bedürfen, um die Absenkung der Beteiligungsschwelle auf 50 Prozent zu ermöglichen. Trotz dieser Zweifel werde man dem Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN zustimmen, da man grundsätzlich die Stoßrichtung voll und ganz unterstütze.

Die **Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN** bestritt, dass es vorliegend nur um Kleinigkeiten gehe, vielmehr würden Steuermindereinnahmen in der Größenordnung von einer Milliarde Euro im Raum stehen. Nach Angaben des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) habe es sich in den Jahren 1999 bis 2016 bei 71 Prozent aller gehandelten Wohnungen um Share Deals gehandelt. Bei der Hälfte dieser Share Deals seien weniger als 95 Prozent der Anteile erworben worden, so dass keine Grunderwerbsteuer gezahlt werden musste. Diese Zahl sei zuletzt gestiegen. In den Jahren 2013 und 2015 habe der Anteil bei 71 bzw. 67 Prozent gelegen. Das mache deutlich, dass von dieser Möglichkeit der Steuergestaltung in den letzten Jahren noch intensiver Gebrauch gemacht worden sei.

Der Antrag sei auch nicht übereilt, sondern liege bereits seit fast einem Jahr vor. Im November 2016 habe die eigens dafür eingerichtete Arbeitsgruppe der Finanzministerkonferenz bereits erste Ergebnisse vorgestellt. Allerdings sei dann entschieden worden, die Arbeit wegen der Bundestagswahl zu vertagen. Diese Zeit habe man aber nicht. Jeden Tag, jede Woche würden neue Immobilientransaktionen getätigt, die zu neuen Steuermindereinnahmen führen würden. Durch die Share Deals würden Weiterverkäufe attraktiver gemacht. Man erinnere beispielsweise an das Kudamm-Karree in Berlin, das in den letzten 8 Jahren dreimal verkauft worden sei. Deswegen gebe es kurzfristig Handlungsbedarf.

Die mit dem Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN vorgelegte Lösung sei von Experten der Arbeitsgruppe der Finanzministerkonferenz bestätigt worden. Man könne darüber diskutieren, ob die Grunderwerbsteuer schon bei einem Erwerb von 50 Prozent der Unternehmensanteile oder erst ab 75 Prozent anfalle. Denn auch 75 Prozent seien besser als die bisherige Rechtslage mit 95 Prozent. Diese Lösung wäre auch rechtskonform.

Mit der Zustimmung zum Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN würde ein klares Signal in Richtung der Bundesregierung gesetzt, damit auch in der Sommerpause an entsprechenden Lösungen gearbeitet werden könne.

Berlin, den 21. Juni 2017

Lisa Paus
Berichterstatterin

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.